

Beslutning. Dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavnsholt Landsby

Sagsnr. i ESDH: 18/980

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema:

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavnsholt Landsby.

Sagsfremstilling:

Baggrund

Området i Stavnsholt og Kærgården er omfattet af Lokalplan nr. 43 Stavnsholt Landsby. Kærgården er påbegyndt opført i 1850, og en række gårde, herunder Kærgården, er udpeget bevaringsværdige.

Den 30. maj besluttede Byrådet, at forvaltningen skulle varsle et påbud om fysisk lovliggørelse af en række ændringer af boligen, som ejeren havde fortaget, i en god dialog mellem forvaltning og ejer.

Den nye ansøgning

Kommunen har den 19. september 2018 modtaget en ansøgning om dispensation fra § 8 i Lokalplan 43 vedrørende ændringer af bevaringsværdigt byggeri, Kærgården, i Stavnsholt Landsby.

Ejerne har efter dialog med forvaltningen fået udarbejdet et projekt i samarbejde med Center for Bygningsbevaring i Raadvad, så Kærgården ved gennemførelse af de foreslåede ændringer, vil fremstrå med en mere autentisk arkitektonisk fremtræden. Det reviderede projekt samt udtalelsen om de bevaringsmæssige forhold er vedlagt dagsordenen som bilag.

Hovedindholdet i den nye ansøgning er:

- Ved stuehusets gavl mod gadekæret ændres facaden således, at der etableres fyldninger i dørpartiernes nederste tredjedel. Samtidig genetableres murstik/murbue over vinduesåbningerne
- Mod haven (kan ikke ses fra Stavnsholtvej) ændres de eksisterende vindues- og døråbninger ikke. Der tilføjes et murstik/murbue over et tidligere etableret vindue (udenfor den konkrete sag)

Ejerne styrker den samlede arkitektoniske helhed af Kærgården ved at:

- male de to gavltrekanter males i mørk antracitgrå nuance (denne farve er anvendt på eksisterende stern samt på hegn/træværk)
- male vindue/dørpartiet i den ene gavl i tilsvarende mørk farve
- fjerne et eksisterende højtsiddende vindue, der ikke er i overensstemmelse med den historiske fremtræden, på facaden mod gadekæret.

Nabohøring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering til nærmeste naboer Sommervej 3 og 4, Stavnsholtvej 192 samt til Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug fra den 20. september til den 16. oktober. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug. Bemærkningerne og forvaltningens kommentarer hertil er vedlagt som hhv. bilag 3 og bilag 4 samt herudover ejerens bemærkninger hertil som bilag 5.

Stavnsholt Bylaugets bestyrelse mener principielt, at lokalplaner og bevaringsvejledninger skal overholdes.

Furesø By og Land fremhæver, at facade mod gadekæret med nye dobbeltdøre med palævinduer har en meget afvigende karakter på en bevaringsværdig bygning og bør fremstå med én dør flankeret af vinduer. Stavnsholt Bylaug oplyser, at de ikke har den fornødne kompetence til at vurdere sagen.

Furesø By og Land fremhæver desuden, at vindue mod have er nyetableret, at den antracitgrå farve til træbeklædte gavle ikke er i overensstemmelse med bevaringsvejledningen, samt at betingelserne for vinduer og døres farver ikke er opfyldt, jf. bevaringsvejledningen.

Furesø By og Land støtter ikke ansøgningen.

Forvaltnings bemærkninger

Forvaltningen skal indledningsvist bemærke, at der er en række ændringer, som enten er forældet eller tidligere har været accepteret af kommunen, som forvaltningen ikke kan håndhæve. Det drejer sig om en portgennemgang i den østlige længe, hvor der er etableret glaspartier, dørpartier i gavle på hhv. vest- og østlænge med franske altaner, staldvinduer i øst- og vestlænge, vinduer og døre er hvidmalede, trægavle er hvidmalede, kvist i stråtaget over hoveddør er ændret og større end oprindeligt, glasparti ved hoveddør er ikke originalt samt udhæng over hoveddør ændret fra glasudhæng; ingen af delene er originale og selve hoveddøren er udskiftet til en type, der ikke hører til på en gård.

Det er forvaltningens vurdering, at der med det fremsendte, reviderede projekt opnås en ny, forbedret visuel fremtræden af gården som moderne beboelsesejendom, der vil fremstå med historiske referencer og detaljer i balance med bevaringshensynet. Forvaltningens vurdering beror på en samlet bedømmelse af Kærgårdens arkitektoniske fremtræden, hvor der er en række ændringer, der ikke umiddelbart vil kunne anbefales, hvis der blev ansøgt om dem i dag.

Konkret vurderes det, at:

- facaden mod gadekæret vil fremstå mere autentisk ved at lukke den nederste del af dørpartiernes fyldninger med fast plade. Denne løsning er tilvejebragt efter dialog med ejerne og deres rådgiver.

Kommunen har hjemmel til at kræve forholdet lovliggjort

- facaden mod gadekæret bringes væsentligt i ro ved fjerne, tilmure og pudse facaden, hvor det højtsiddende vindue, der er etableret for mange år siden, er placeret.

Ændringen er et forslag fra ejer. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- Kærgårdens visuelle fjernvirkning styrkes og opnår et rimeligt niveau i forhold til det oprindelige udtryk ved at male gavltrekanter antracitgrå. Ændringen er synlig på lang afstand.

Ændringen er et forslag fra ejer. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- tilbageførsel af buet murstik over eksisterende vindue mod haven medfører, at samtlige muråbninger på havefacaden er forsynet med buet murstik. Den vandrette overligger over vindue er forstyrrende for helheden.

Ændringen er et forslag fra ejer Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- den nyetablerede udgang, der ved ændring fra vindue til døråbning, mod haven ikke er væsentligt forstyrrende for facadens helhed og denne del af Kærgården fremstår ikke umiddelbart synlig fra de nærmeste veje.

Økonomiske konsekvenser:

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse:

Der er udsendt naboorientering til nærmeste naboer Sommervej 3 og 4, Stavnsholtvej 192 samt til Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug både i forbindelse med den oprindelige ansøgning og i forbindelse med den reviderede ansøgning.

Lovgrundlag:

Planloven.

Det videre forløb:

Såfremt udvalget tiltræder forvaltningens indstilling, vil der blive meddelt dispensation til ændringerne og fastsat en tidsfrist for både de dispensationskrævende ændringer samt desuden for de ændringer, der herudover er aftalt med ejerne.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at

- Udvalget meddeler dispensation efter § 8 i Lokalplan 43 til de ændringer, der er udført uden tilladelse på facade mod gadekær og have, da projektet samlet set er en forbedring af bygningens samlede fremtræden.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018:

Indstillingen blev godkendt.

Bilag:

1 - 1846998	Åben	Udtalelse fra Racconto vedr. Stavnsholtvej 190, Kærgården.PDF	(118882/18)	(H)
2 - 1846717	Åben	Dispensationsansøgning V3, Kærgården, modtaget 19.09.18	(118738/18)	(H)
3 - 1860755	Åben	Høringssvar fra Stavnsholt Bylaug	(127410/18)	(H)
4 - 1860759	Åben	Høringssvar fra Furesø By og Land	(127414/18)	(H)
5 - 1871867	Åben	Bilag, fra ejer - bemærkninger til høringssvar	(133818/18)	(H)